

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

PORTO ALEGRE

DADOS DO MÊS DE REFERÊNCIA (SET2022)

OUT2022



SINDUSCON-RS
DESDE 1949

órulo

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



O **Panorama do Mercado Imobiliário** de Porto Alegre é uma iniciativa que visa gerar diagnóstico essencial e prático do desempenho do mercado de imóveis novos da capital gaúcha. Através de cooperação técnica onde **Sinduscon-RS** renova suas leituras de mercado através do know-how da **Alphaplan Inteligência em Pesquisas** no cruzamento de dados fornecidos pela **Órulo**.

Em cooperação técnica firmada desde 2015 com o Sinduscon-RS, a Alphaplan passou a analisar os dados e desempenho do mercado imobiliário de Porto Alegre com o Índice de Expectativas de Mercado, o **IEMI** - e, agora, com o Panorama do Mercado Imobiliário. Essa iniciativa visa proporcionar ao associado informações de extrema relevância para seu cotidiano e dinâmica do desempenho de seu mercado de atuação.

Algumas orientações antes de sua leitura:

Os consolidados deste relatório são referentes a todo o mercado de imóveis novos, excluídos os imóveis do Casa Verde e Amarela

Estoques - imóveis novos disponíveis à venda (foco em **Verticais Residenciais**)

Vendas - vendas brutas de imóveis novos

Lançamentos - dados dos últimos 12 meses

VsO - Venda sobre Oferta - são as unidades vendidas do mês de referência sobre o total em oferta (estoque mês anterior + lançamentos)

LsO - Lançamento sobre Oferta - total de unidades lançadas sobre o total ofertado no mês de referência

Absorção da Oferta - é a diferença entre VsO e LSO. Mostra o equilíbrio das forças de mercado entre venda e lançamentos



Panorama do Mercado Imobiliário - Porto Alegre



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo



ALPHAPLAN

órulo

CONSOLIDADOS DE MERCADO - POA

Ref.: 2022 set

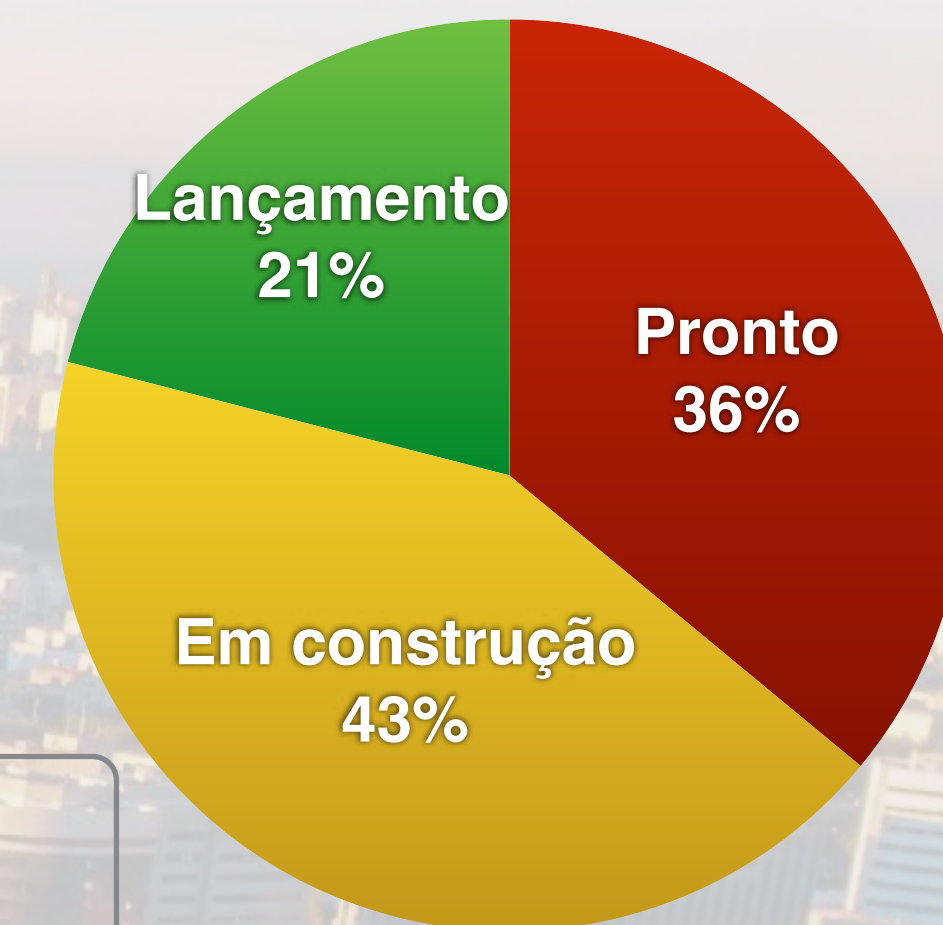
(Excluído CVA)

Estoque Geral: 6.352 ^{-5%} unidades

R\$ 7.204 MM em VGV
293 empreendimentos
R\$/m² médio: 13.151 ^{+1%}

Qtde	Tipo	R\$/m ²
5.548	Residencial Vertical	13.412
494	Comercial	14.449
310	Horizontal	5.433

Status do Estoque



Vendas do mês: 582 ^{anterior 671} unidades

R\$ 622 MM em VGV

472 unidades (81%) Residenciais Verticais

23% Studios / 23% 1dorm / 23% 2dorm / 30% 3dorm / 1% 4dorm
R\$/m² 17.340 15.443 12.497 14.832 15.467

Lançamentos mês: 128 ^{anterior 368} unidades

R\$ 121 MM em VGV

Venda sobre Oferta (VsO): 8,6%

Lançamento sobre Oferta (LsO): 1,9%

Absorção da Oferta: 6,7%

Anterior

10,3%

5,7%

4,7%



ALPHAPLAN

órulo

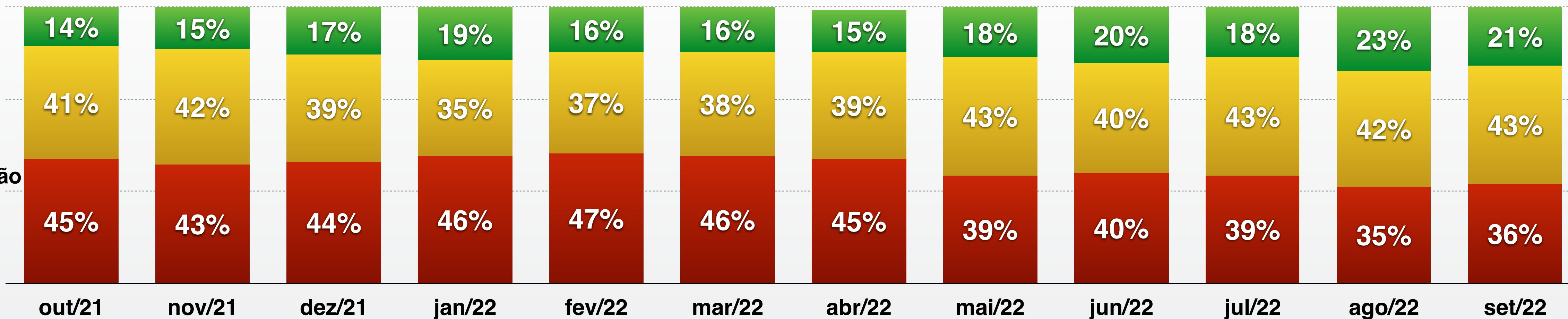
MERCADO EM 12 MESES

Ref.: 2022 set

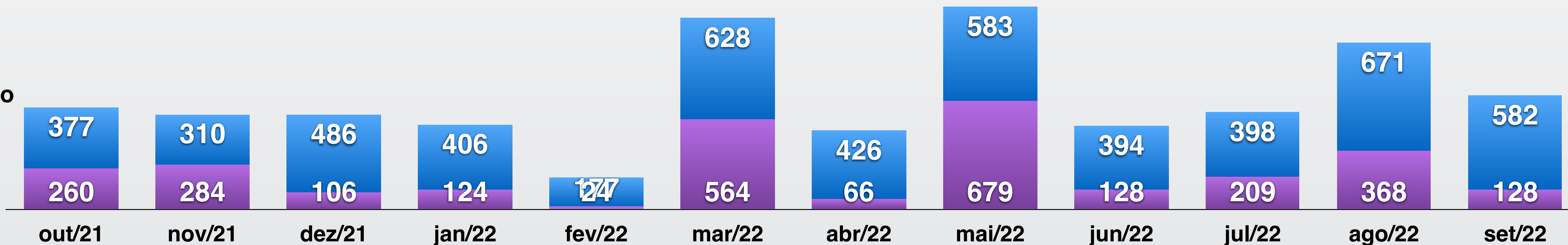
(Excluído CVA)

Estoque

- Lançamento
- Em construção
- Pronto

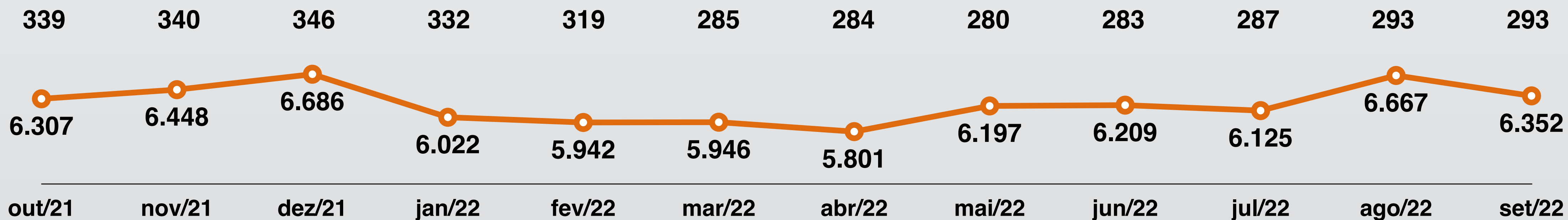


- Venda
- Lançamento



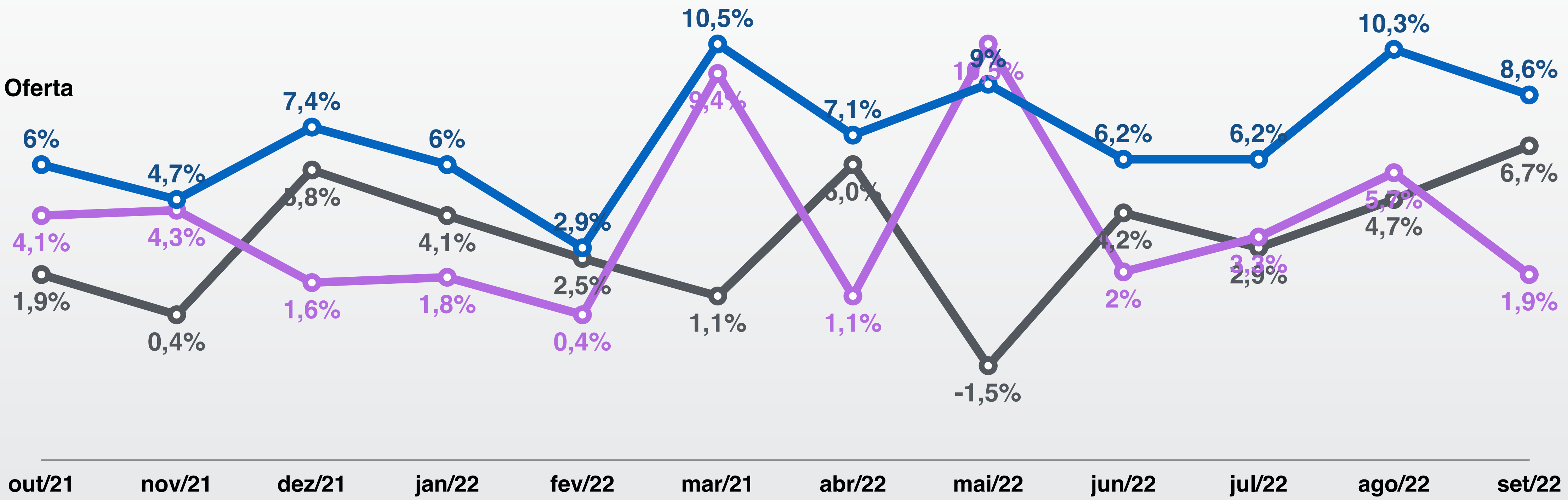
Total de empreendimentos do relatório

○ Estoque

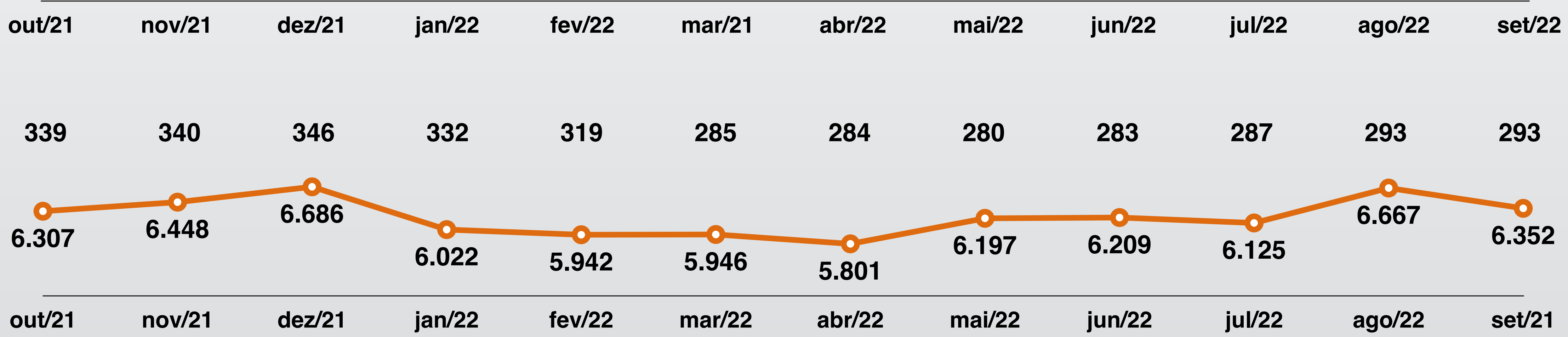




- VSO
- LSO
- Absorção de Oferta



Total de empreendimentos do relatório





SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



ESTOQUE



ALPHAPLAN



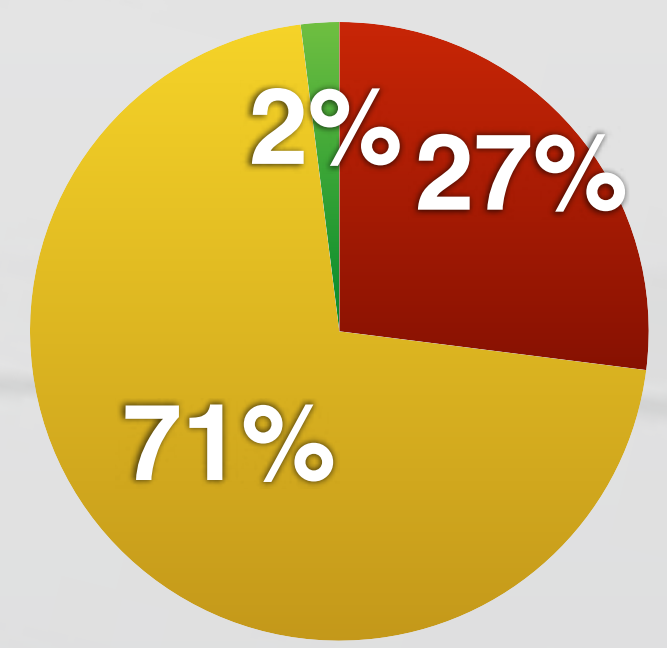
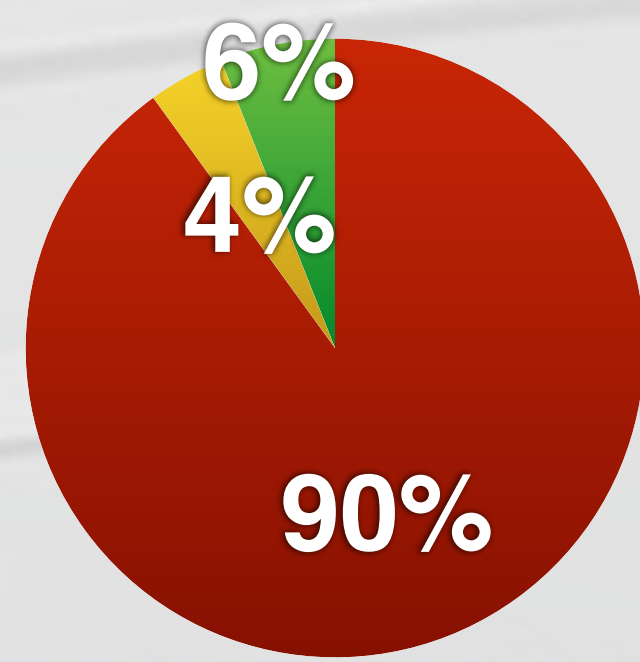
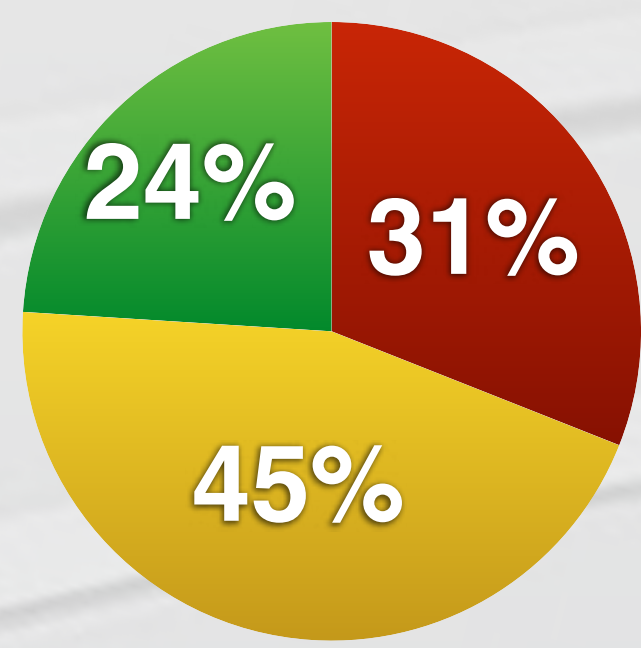
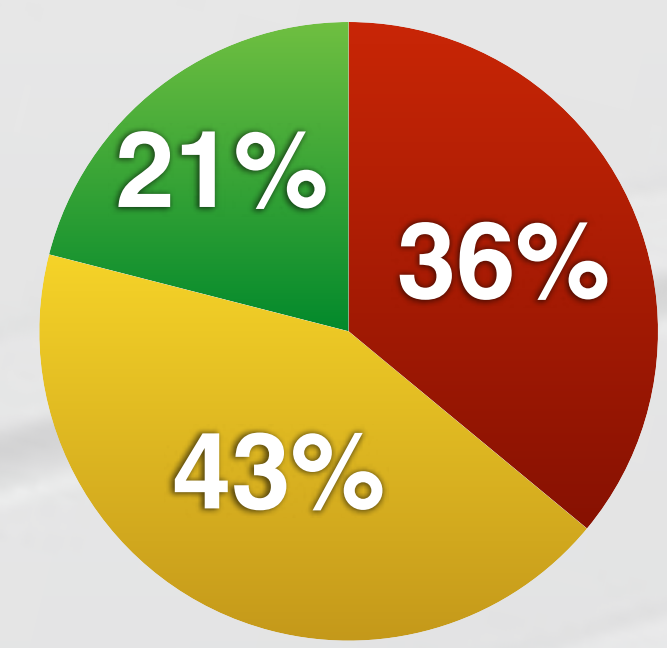
ESTOQUE

Estoque - Verticais / Horizontal
Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 set

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



Totais

6.352 -5%

5.548 -5%

494 -14%

310 +30%

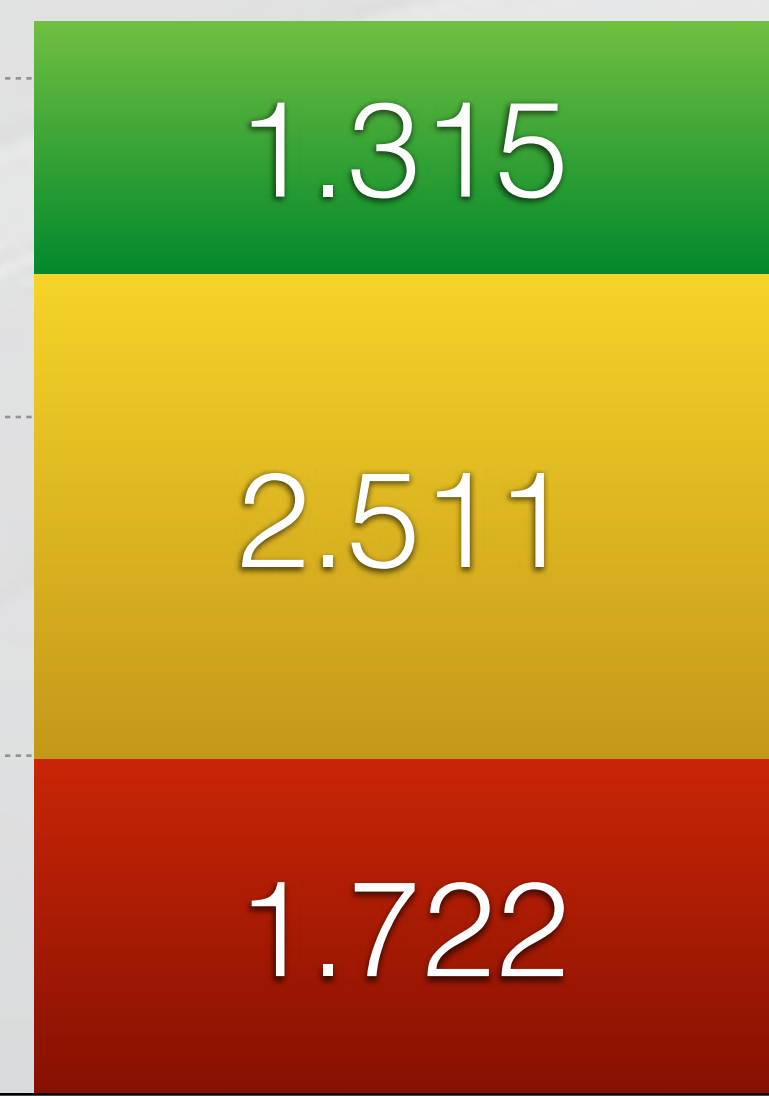
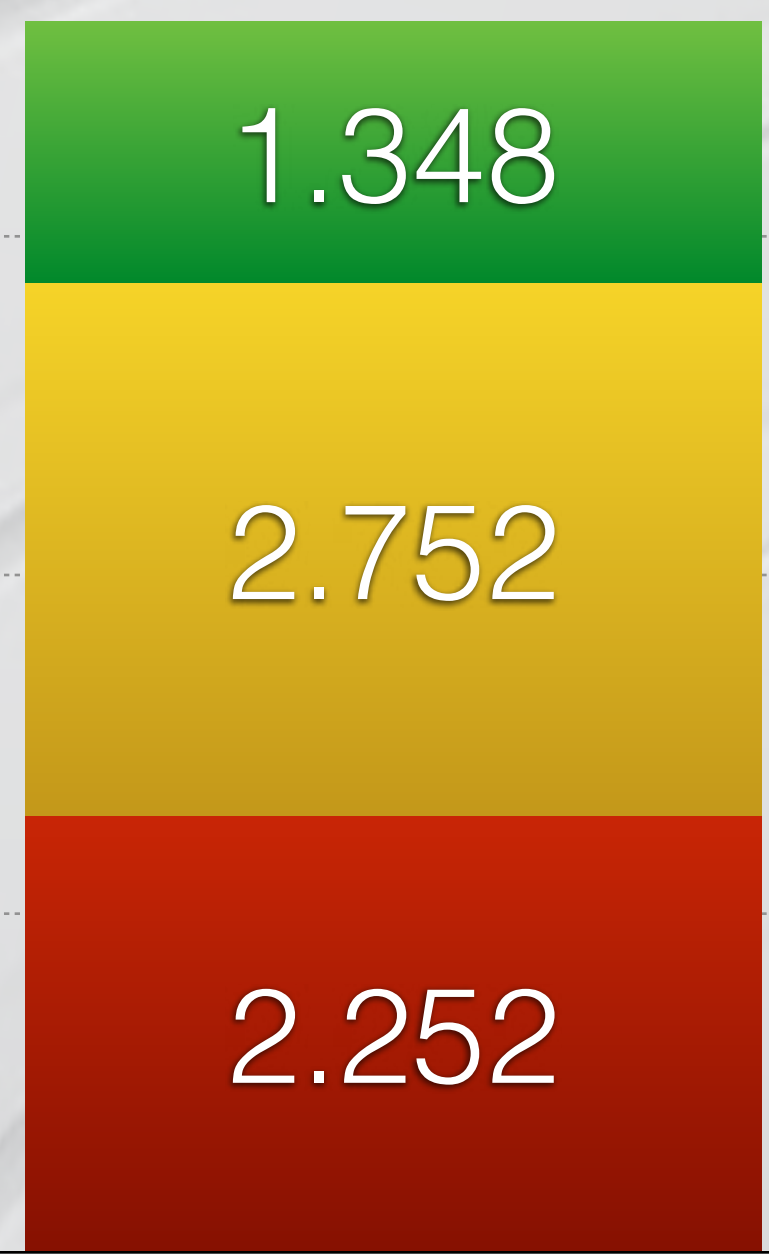
7000

5250

3500

1750

0



Mercado

Residencial Vertical

Comercial

Horizontal



ALPHAPLAN



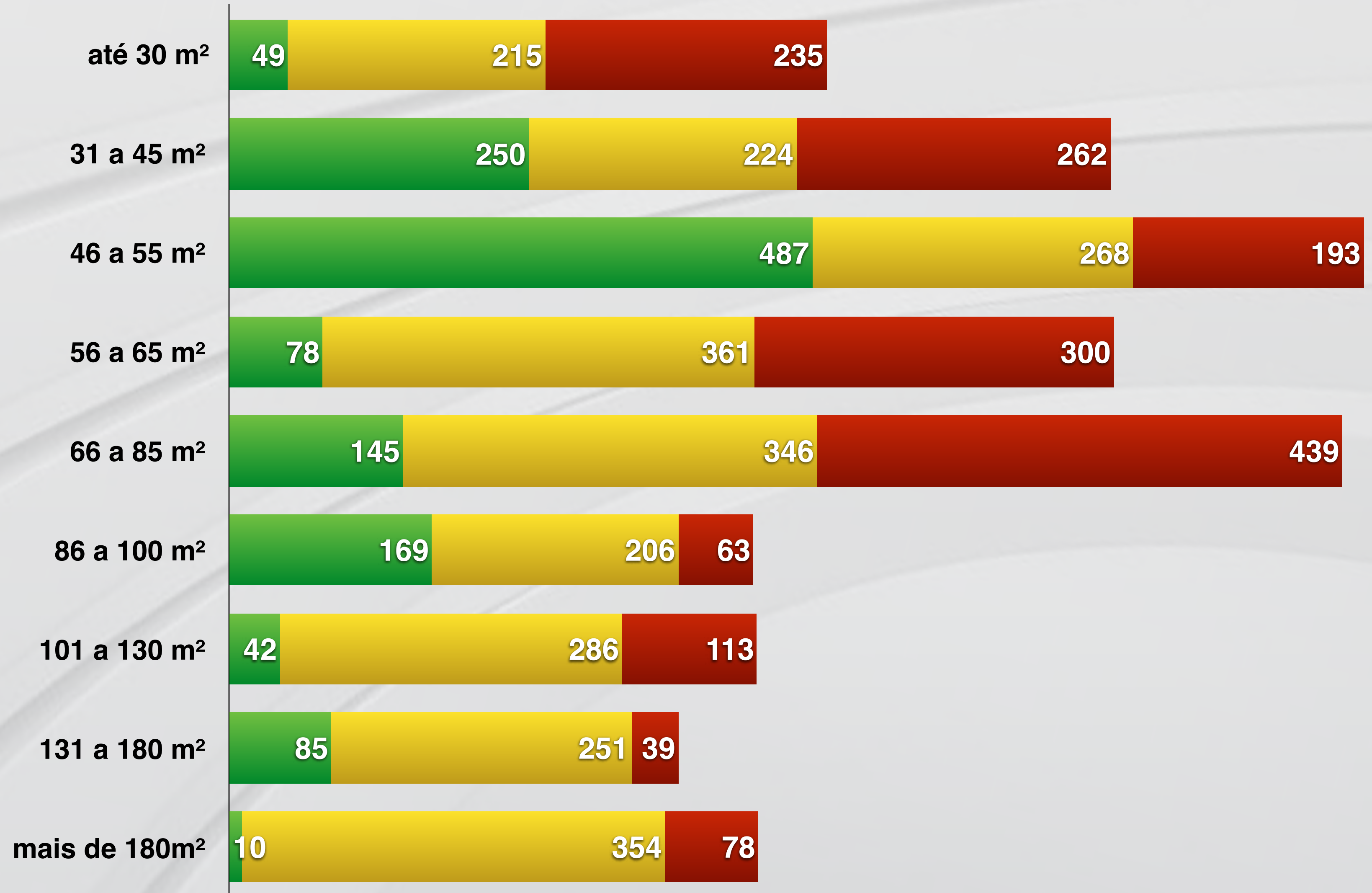
ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical Por Faixas de m² área privativa e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 set

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
578	499	-14%
829	736	-11%
914	948	+4%
776	739	-5%
973	930	-4%
468	438	-6%
454	441	-3%
397	375	-6%
462	442	-4%
5.851	5.548	-5%



Preços Médios (R\$/m ²)		
29.467	17.384	15.298
19.937	14.014	15.123
14.715	12.733	11.558
11.525	13.387	11.240
12.355	12.347	11.245
11.876	12.378	12.812
11.285	13.421	12.115
11.412	15.002	13.967
13.180	16.364	15.170

■ **Laçamento**
 ■ **Em construção**
 ■ **Pronto**



ALPHAPLAN



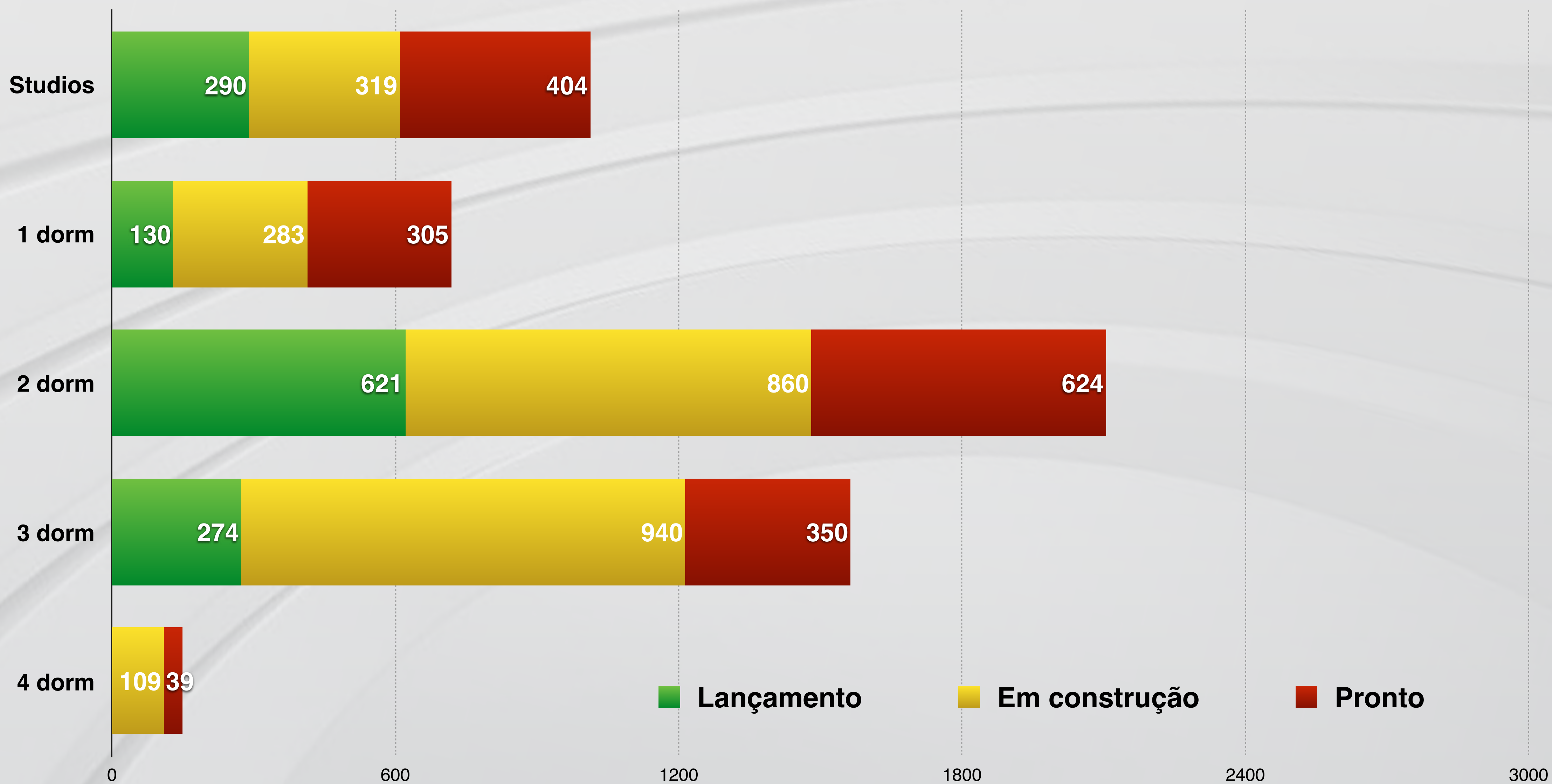
ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 set

Unidades

Unidades		
anterior	atual	
1.129	1.013	-10%
759	718	-5%
2.159	2.105	-3%
1.655	1.564	-5%
149	148	-1%
5.851	5.548	-5%





ALPHAPLAN



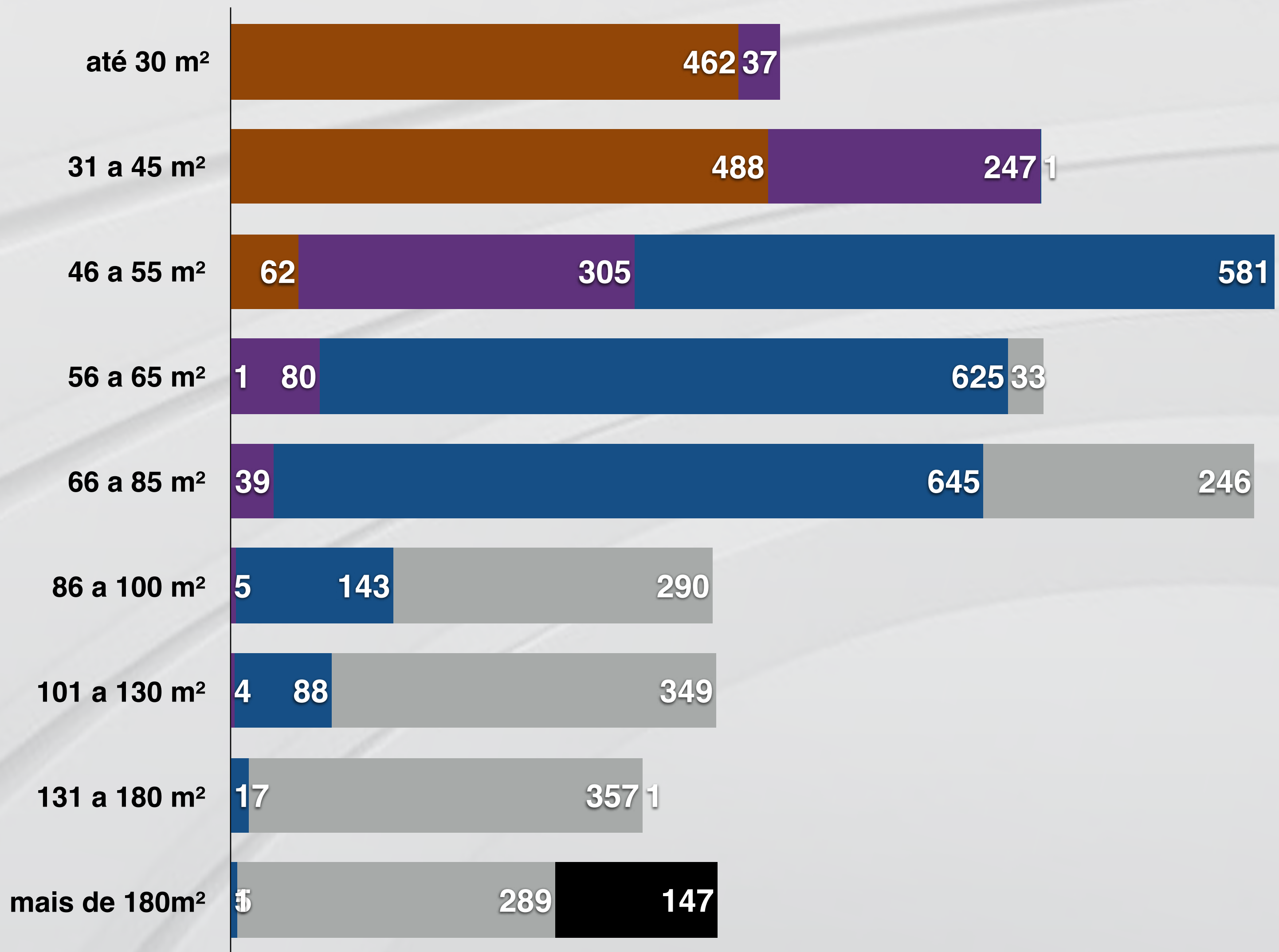
ESTOQUE

Estoque Residencial Vertical Por Faixas de m² área privativa e Por Número de Dorms

Ref.: 2022 set

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades		
anterior	atual	
578	499	-14%
829	736	-11%
914	948	+4%
776	739	-5%
973	930	-4%
468	438	-6%
454	441	-3%
397	375	-6%
462	442	-4%
5.851	5.548	-5%



Preços Médios (R\$/m ²)				
17.750	12.995			
15.196	14.981			
13.978	12.530	9.952		
13.024	12.521	11.932	11.344	
	12.178	11.945	10.842	
	9.609	13.083	11.809	
	8.981	11.688	13.274	
		9.969	15.141	13.000
	13.395	9.780	15.186	19.484

■ Studio
 ■ 1D
 ■ 2D
 ■ 3D
 ■ 4D



ALPHAPLAN

**ESTOQUE**

Estoque Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2022 set

Unidades
Preços (R\$/m²) e VGVTop5 Bairros - Estoque - **Unidades**

Bairro	Unidades	Part%
Petrópolis	789	14%
Jardim Itu	519	9%
Passo da Areia	331	6%
Cidade Baixa	313	6%
Menino Deus	310	6%
Demais bairros	3.286	59%
Total	5.548	100%

Top5 Bairros - Estoque - **Preço R\$ / m²**

Bairro	R\$ / m ²	Em relação à média
Moinhos de Vento	19.086	42%
Cristal	18.136	35%
Chácara das Pedras	17.353	29%
Praia de Belas	17.132	28%
Bela Vista	16.789	25%
Demais bairros	11.620	-13%
Média Geral	13.412	0%

Top5 Bairros - **VGV (R\$)**

Bairro	VGV em R\$	Part%
Petrópolis	996.423.122	15%
Bela Vista	639.362.625	10%
Cristal	518.851.674	8%
Rio Branco	477.342.279	7%
Menino Deus	443.224.385	7%
Demais bairros	3.559.159.204	54%
Total	6.634.363.289	100%



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

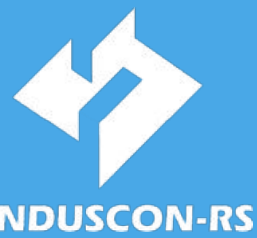


órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



VENDAS



ALPHAPLAN



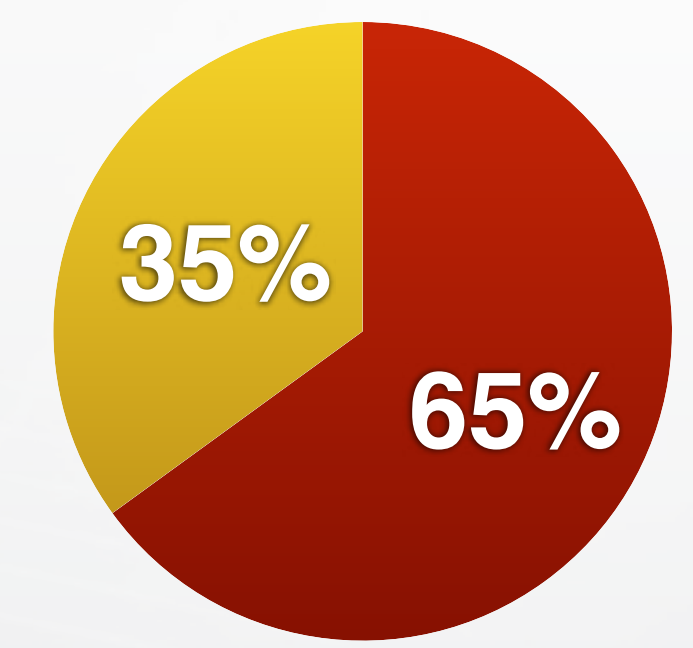
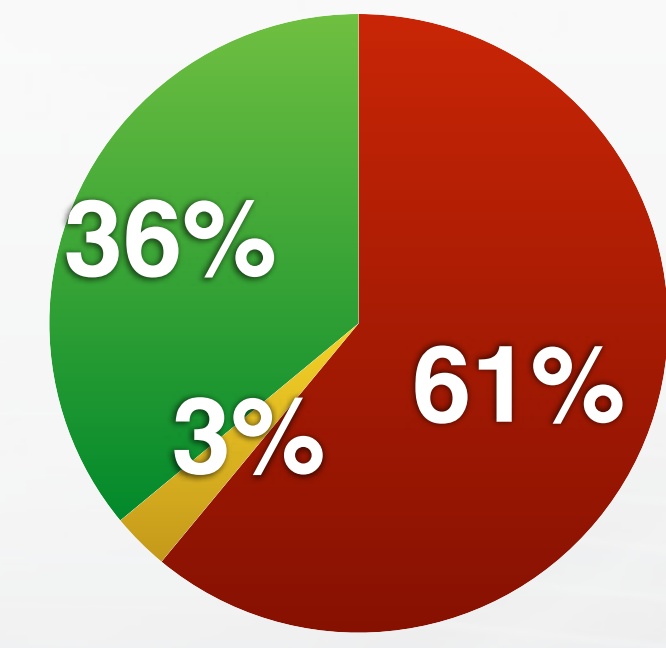
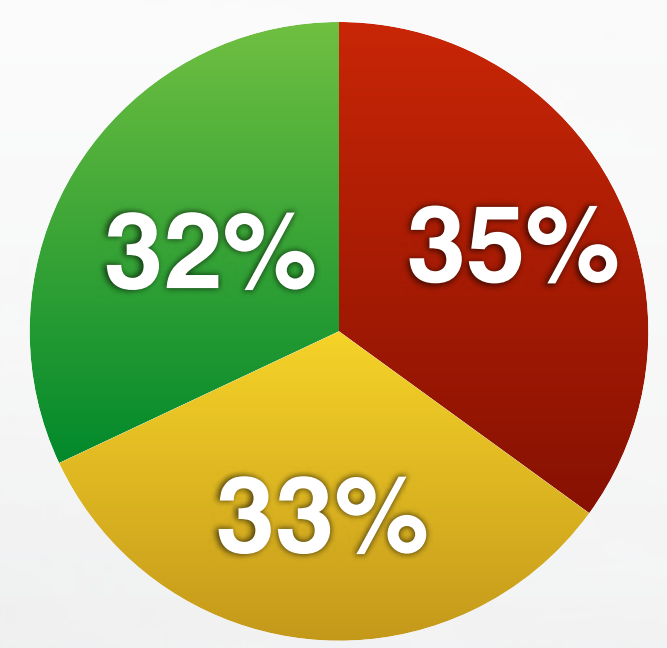
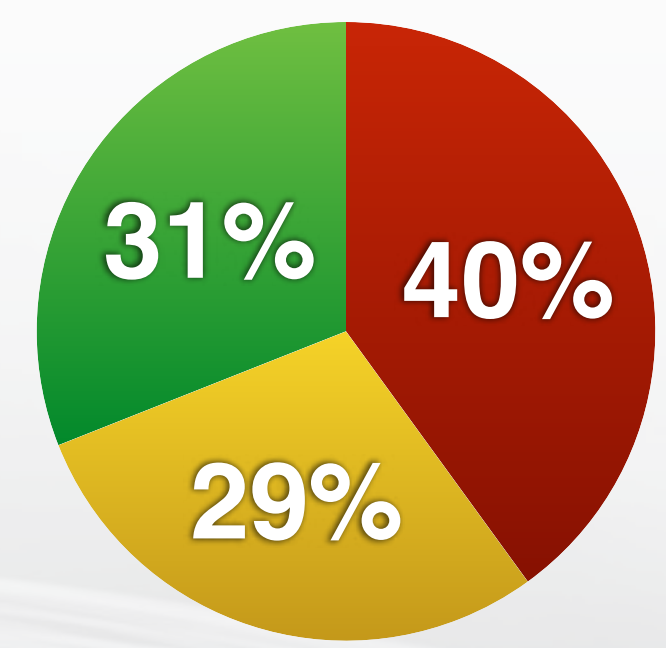
VENDAS

VENDAS - Verticais / Horizontal Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 set

Part% e Unidades

- Lançamento
- Em construção
- Pronto



Totais

582

472

90

20

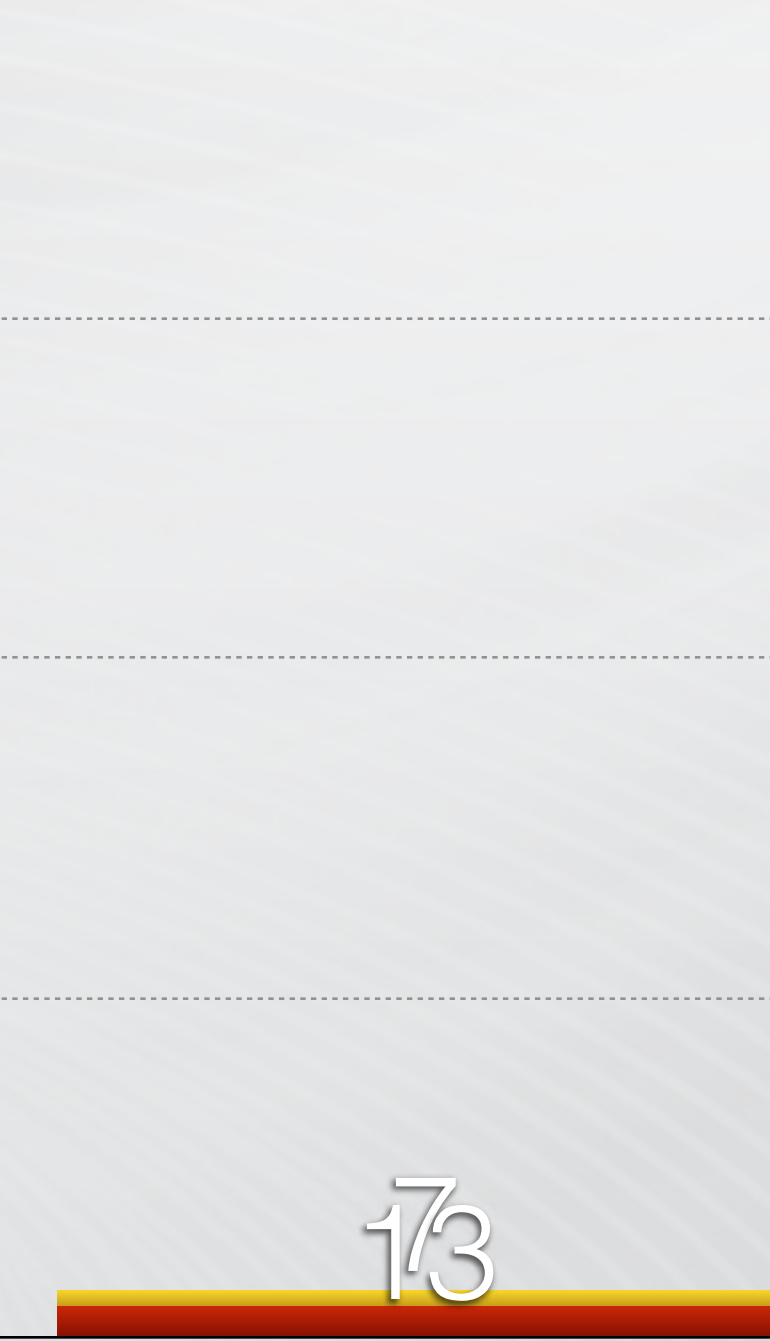
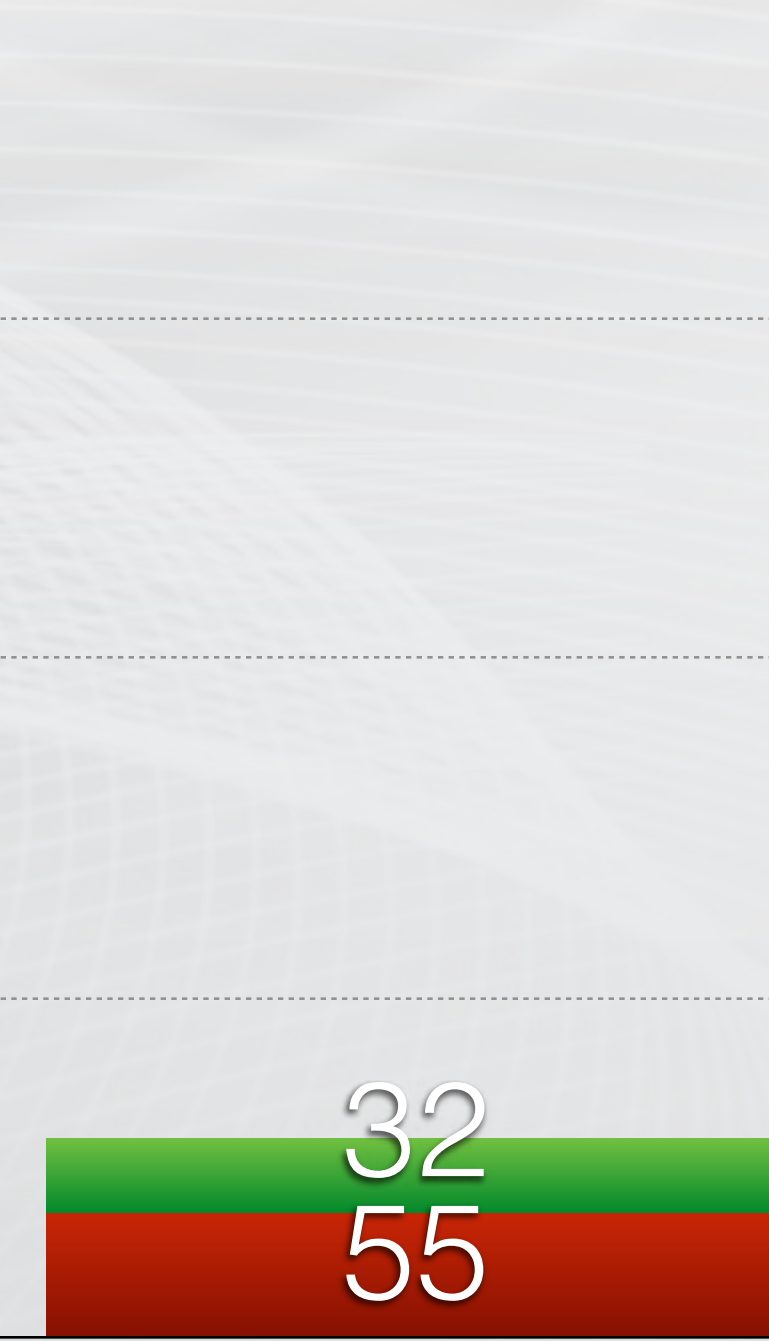
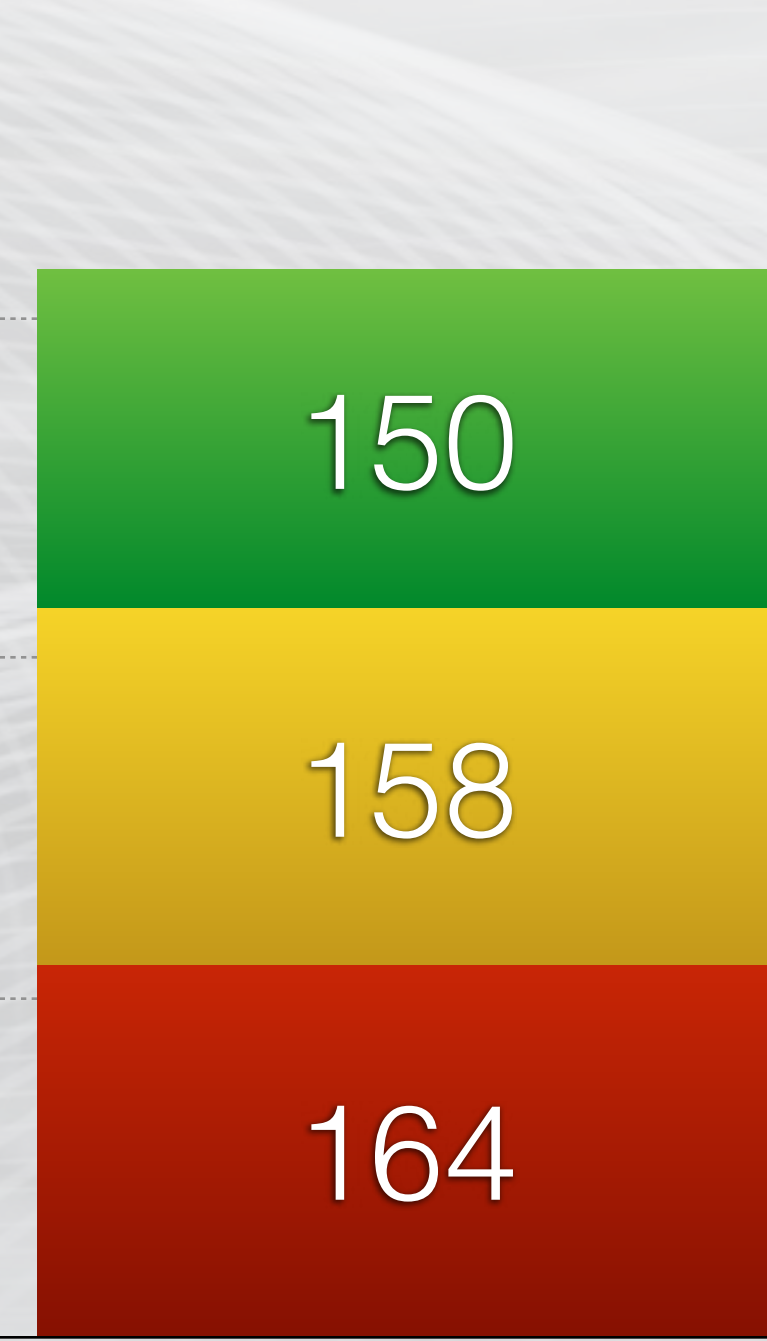
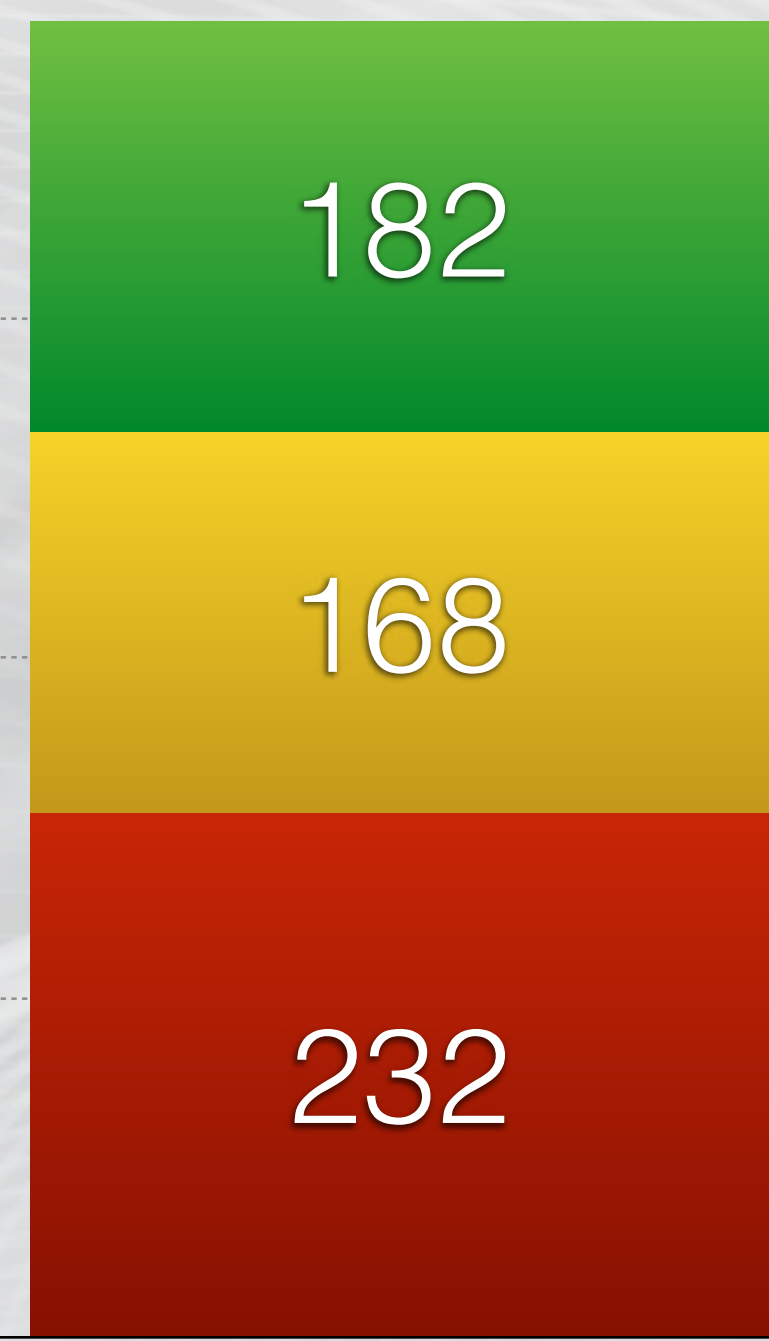
600

450

300

150

0



Mercado

Residencial Vertical

Comercial

Horizontal



ALPHAPLAN



órulo

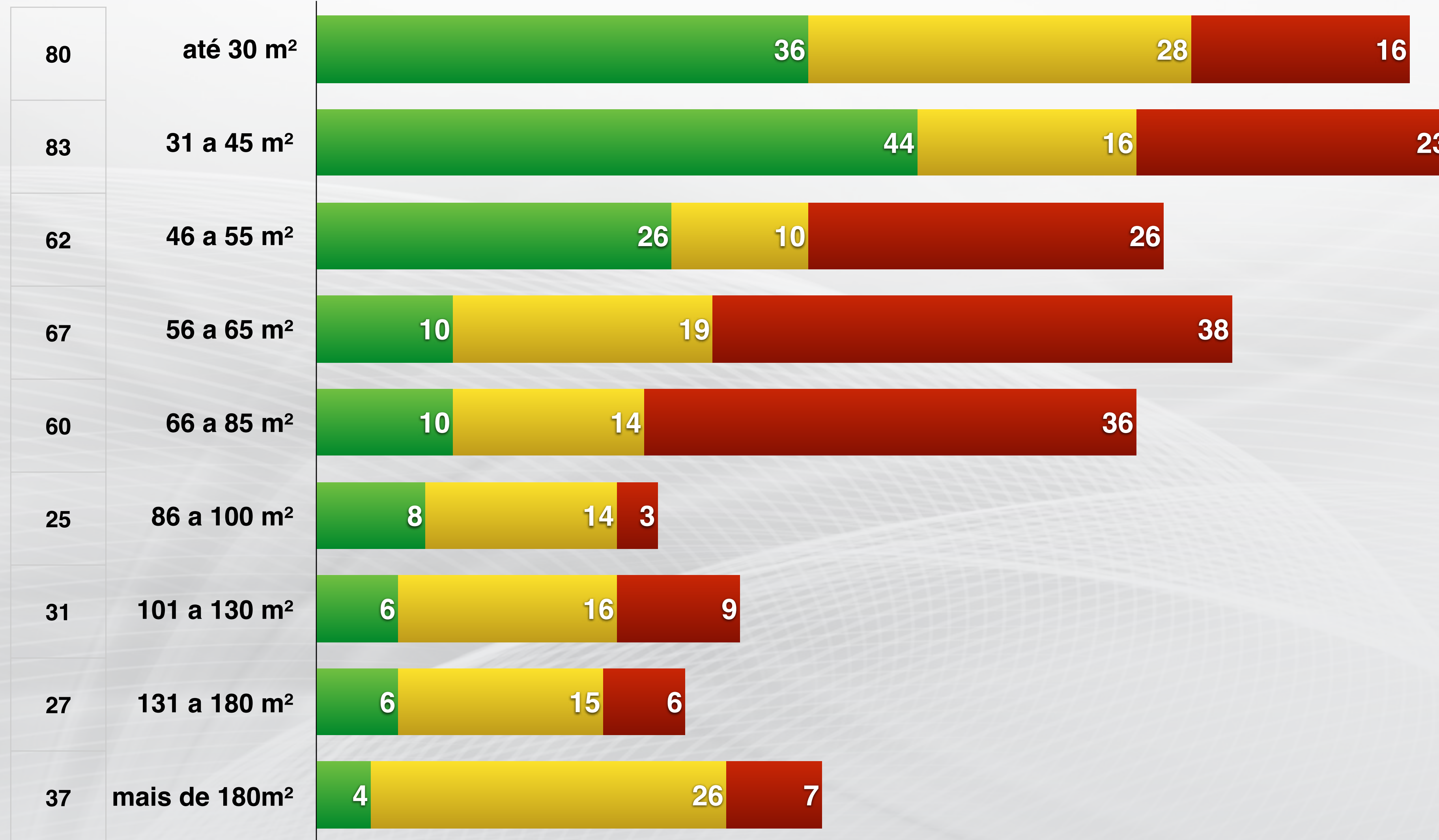
VENDAS

Vendas Residencial Vertical Por Faixas de m² área privativa e Por Status do Empreendimento

Ref.: 2022 set

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Unidades



Preços Médios (R\$/m²)

29.467	15.937	16.353
18.435	15.087	15.835
20.621	13.960	12.304
12.757	14.284	11.592
11.876	11.229	11.815
13.634	11.452	13.698
15.491	14.134	12.670
15.925	17.555	15.070
14.595	19.386	17.374

■ Lançamento ■ Em construção ■ Pronto

472



ALPHAPLAN



órulo

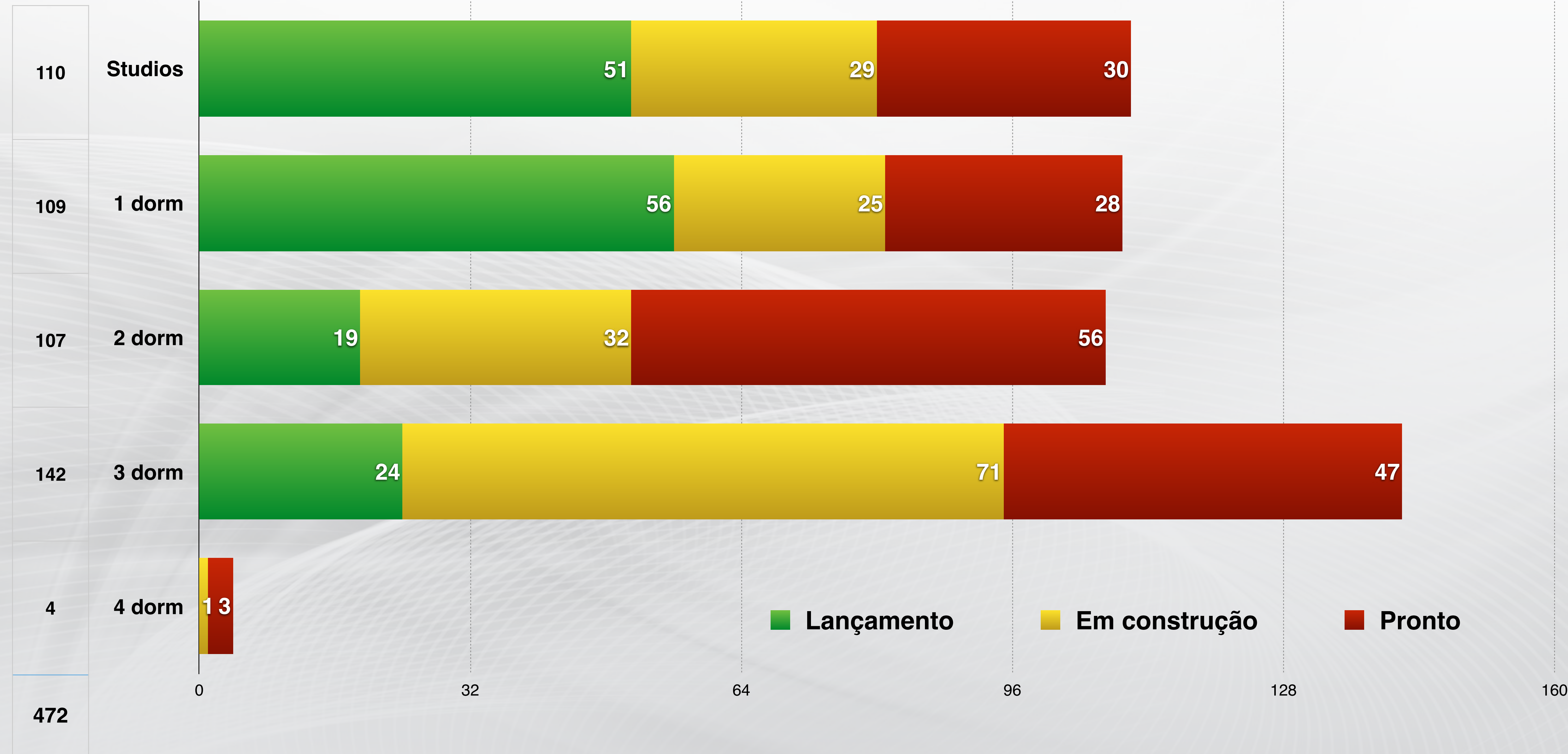
VENDAS

Vendas Residencial Vertical Por Dormitórios e Por Status do Empreendimento

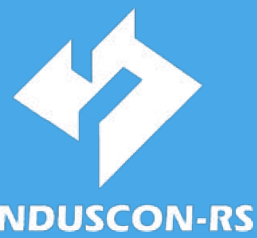
Ref.: 2022 set

Unidades

Unidades



■ **Laçamento**
■ **Em construção**
■ **Pronto**



ALPHAPLAN



órulo

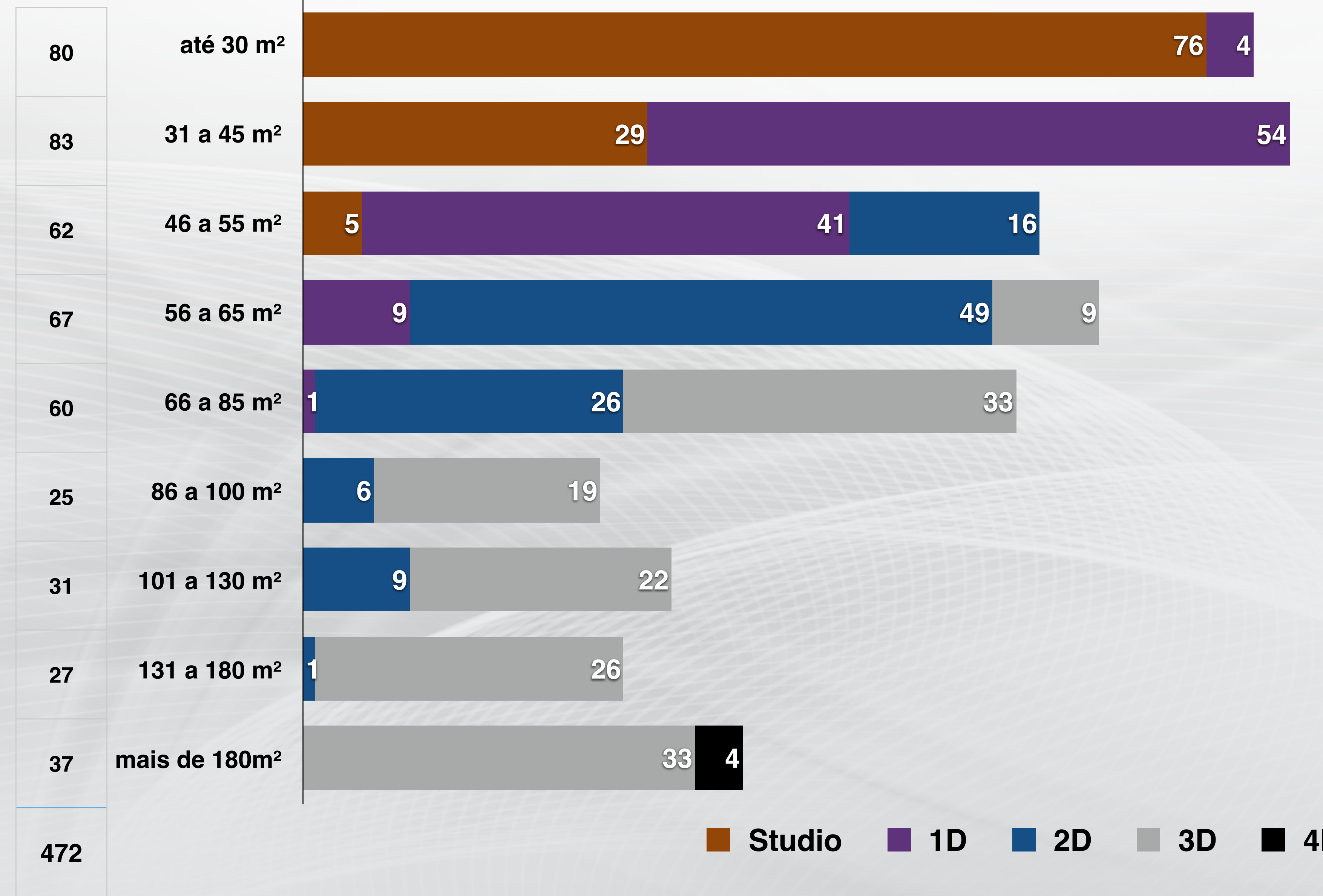
VENDAS

Venda Residencial Vertical Por Faixas de m² área privativa e Por Número de Dorms

Ref.: 2022 set

Unidades e Preços (R\$/m²)

Unidades



Preços Médios (R\$/m²)

18.437	12.995		
15.799	16.718		
17.143	14.434	12.714	
	16.838	11.943	10.830
	13.690	11.889	11.114
		14.447	11.170
		14.361	13.600
		9.000	17.006
			18.168
			15.467

■ Studio ■ 1D ■ 2D ■ 3D ■ 4D



ALPHAPLAN



órulo

VENDAS

Vendas - Residencial Vertical - Por Bairro

Ref.: 2022 set

VGV (R\$), Unidades
e Preços (R\$/m²)Top5 Bairros - Vendas - **VGV**

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Petrópolis	83.120.211	15%	14.963
Bela Vista	73.938.466	14%	16.193
Três Figueiras	54.812.135	10%	16.154
Menino Deus	39.253.064	7%	13.115
Chácara das Pedras	34.743.729	6%	15.316
Demais bairros	260.835.297	48%	13.466
Total	546.702.902	100%	14.576

Top5 Bairros - Vendas - **Unidades**

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Petrópolis	91	19%	14.963
Chácara das Pedras	43	9%	15.316
Jardim Lindóia	37	8%	10.057
Cidade Baixa	30	6%	14.167
Teresópolis	28	6%	10.896
Demais bairros	243	51%	13.836
Total	472	100%	14.576



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN



órulo

PANORAMA DO MERCADO IMOBILIÁRIO POA



LANÇAMENTOS



ALPHAPLAN

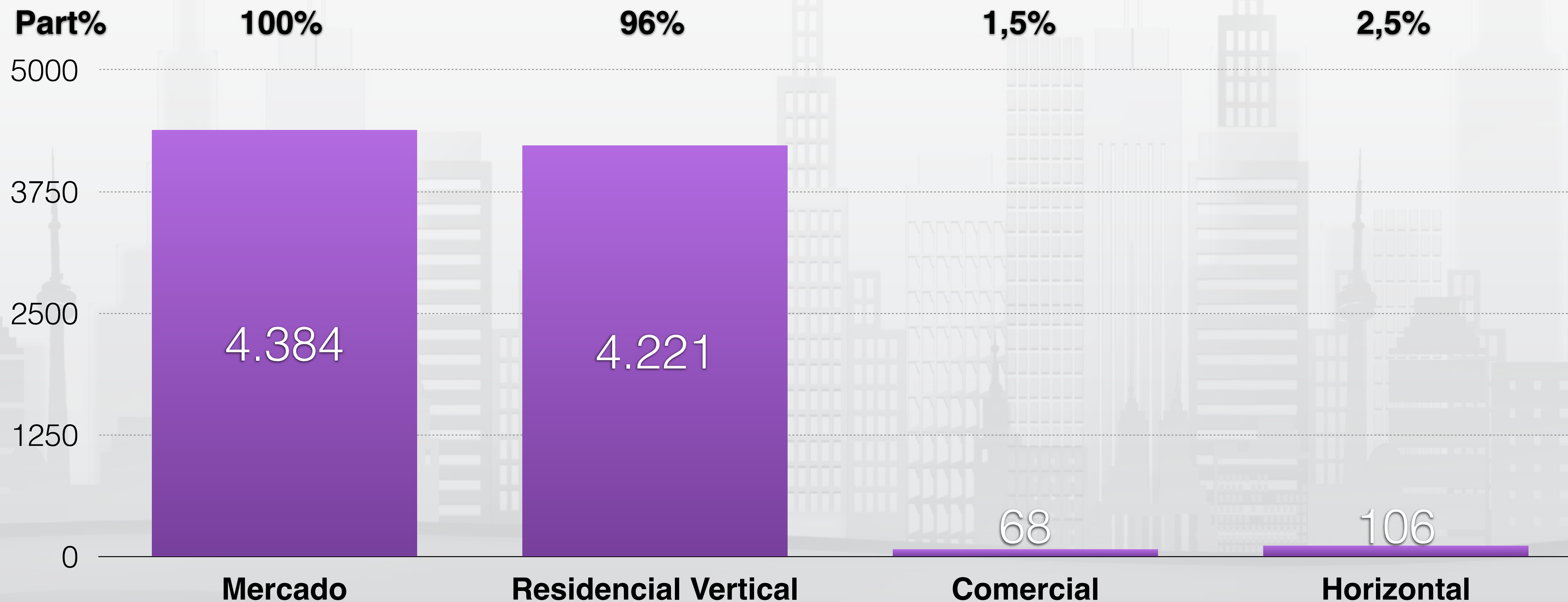


Orulo LANÇAMENTOS

Lançamentos por Finalidade e Tipo
Últimos 12 meses até a data de referência

Ref.: 2022 set

Part% e Unidades





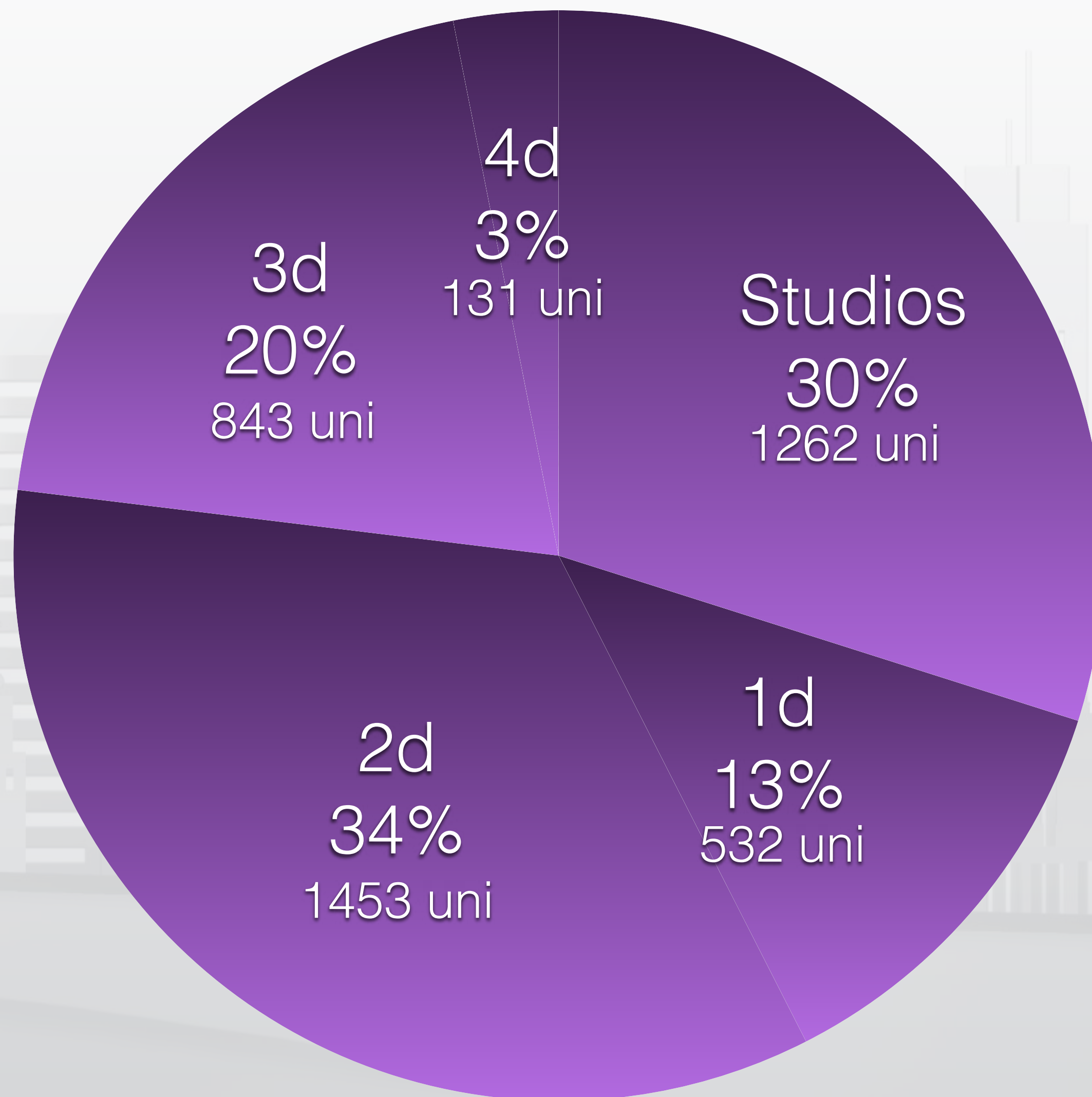
ALPHAPLAN

órulo LANÇAMENTOS

Lançamento Residencial Vertical - Por Dormitórios
Últimos 12 meses até a data de referência

Ref.: 2022 set

part% - unidades





ALPHAPLAN

orulo LANÇAMENTOS

Lançamento Residencial Vertical -
Por Faixas de m² área privativa e Por Número de Dorms

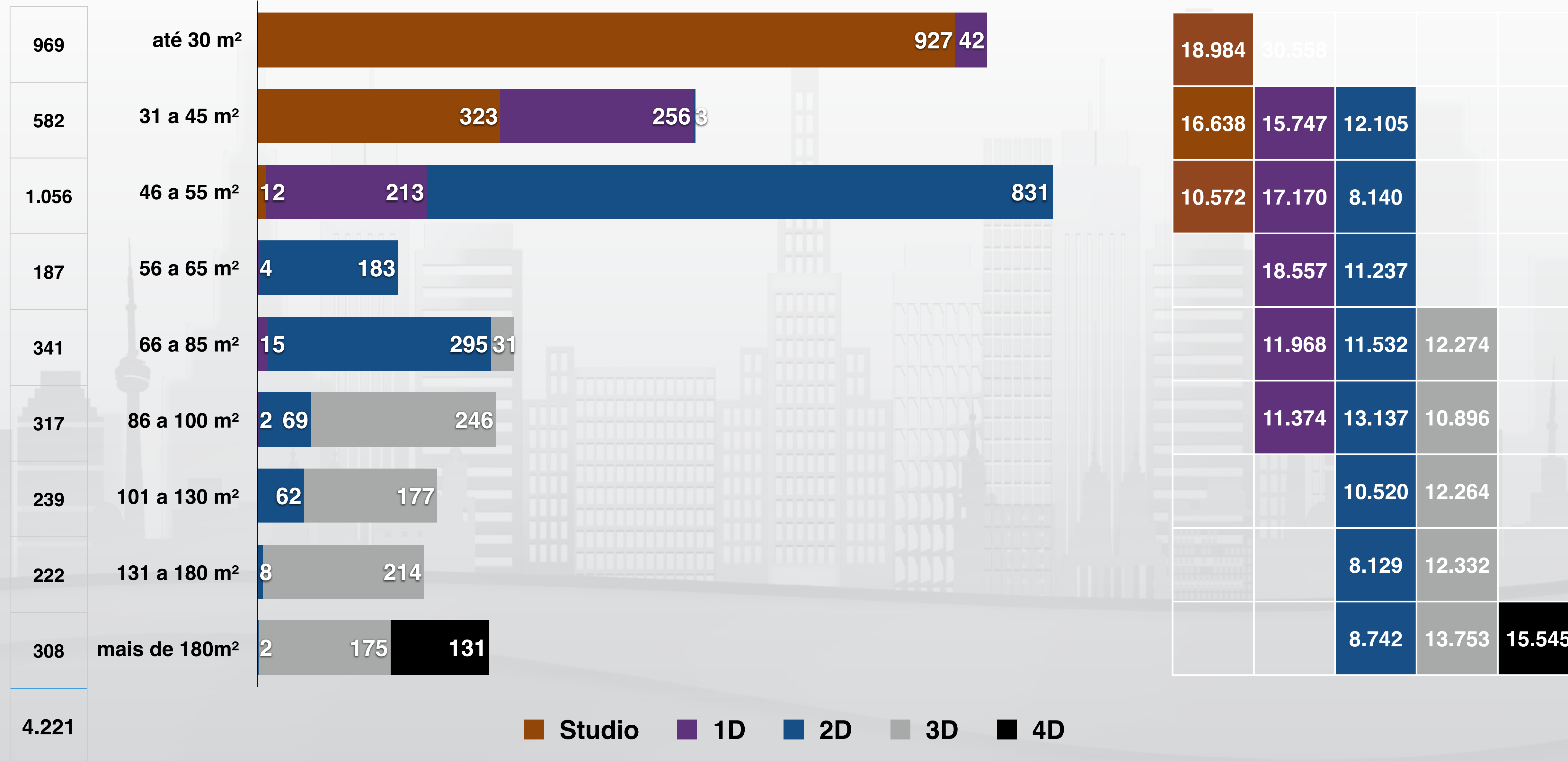
Ref.: 2022 set

Unidades e
Preços (R\$/m²)

Últimos 12 meses até a data de referência

Unidades

Preços Médios (R\$/m²)





ALPHAPLAN

**Orulo LANÇAMENTOS**Lançamento - Residencial Vertical - Por Bairro
Últimos 12 meses até a data de referência

Ref.: 2022 set

Unidades e
VGV (R\$)Top5 Bairros - Lançamento - **Unidades**

Bairro	Unidades	Part%	R\$ / m ²
Jardim Itu	830	20%	5.328
Petrópolis	589	14%	13.785
Floresta	570	14%	12.355
Cidade Baixa	489	12%	12.364
Partenon	312	7%	12.281
Demais bairros	1.431	34%	12.139
Total	4.221	100%	12.960

Top5 Bairros - Lançamento - **VGV**

Bairro	VGV em R\$	Part%	R\$ / m ²
Petrópolis	704.822.569	17%	13.785
Cristal	532.955.344	13%	15.473
Jardim Europa	465.975.048	11%	15.784
Cidade Baixa	267.784.521	7%	12.364
Jardim Itu	258.850.319	6%	5.328
Demais bairros	1.865.498.077	46%	12.422
Total	4.095.885.878	100%	12.960



SINDUSCON-RS

ALPHAPLAN

inteligência em pesquisas



órulo